**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

**«ИЗУМРУДНЫЙ»**

Адрес: 454014, г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 38А. ИНН/КПП 7448161853 / 744801001,

ОГРН 1137448008334, Е-mail:tszh-izumrudnyj@mail.ru, <http://тсж-изумрудный.рф/>

**ПЛАН ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «ИЗУМРУДНЫЙ»**

**на 2019 год**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Вид работы** | **Срок выполнения /периодичность** |
| **1.** | **Предоставление жилищно-коммунальных услуг** |  |
| 1.1 | Бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (*тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, канализование, обеспечение работоспособности домофонов и лифтов*) | Ежедневно |
| **2.** | **Технический осмотр дома** |  |
| 2.1 | Обход и технический осмотр дома (*проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояние мест общего пользования, кровли и придомовой территории, наличие и состояние средств пожарной безопасности*). | ФевральМайАвгустНоябрь |
| **3.** | **Тепловой узел (система отопления и горячего водоснабжения)** |  |
| 3.1. | Поверка  контрольно–измерительных приборов | Июнь |
| 3.2. | Оповещение жильцов о дате отключении системы отопления | АпрельСентябрь |
| 3.3. | Перевод системы горячего водоснабжения на летний режим работы | Май |
| 3.4. | Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (*ревизия кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.*) | Июнь-август |
| 3.5. | Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления | По графику |
| 3.6. | Регулировка и наладка системы автоматического управления инженерным оборудованием | Июнь |
| 3.7. | Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону | Август |
| 3.8. | Проведение работы по устранению самовольных переделок системы отопления | Март – июнь |
| **4.** | **Система холодного водоснабжения** |  |
| 4.1. | Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (*смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров*), при необходимости устранение неисправностей | Апрель ,Сентябрь |
| **5.** | **Электроснабжение** |  |
| 5.1. | Протирка светильников в местах общего пользования | 1 раз в год |
| 5.2. | Замена перегоревших электрических ламп внутренних светильников в местах общего пользования и наружного освещения | По факту |
| 5.3. | Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения, заземления оболочки электрокабеля, замер сопротивления изоляции проводки | Апрель |
| 5.4. | Ежегодные испытания электрооборудования | По графику |
| 5.5. | Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных | Май |
| 5.6. | Контроль состояния электроустановочных изделий (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования, при необходимости ремонт или замена неисправных | Постоянно |
| **6.** | **Лифты** |  |
| 6.1. | Техническое  освидетельствование  лифтов | Декабрь |
| 6.2. | Страхование лифтов | Февраль |
| **7.** | **Безопасность** |  |
| 7.1. | Монтаж системы видеонаблюдения на этажах | Май-Декабрь |
| **8.** | **Кровля** |  |
| 8.1. | Контроль состояния мягкой кровли | Май |
| **9.** | **Устранение аварийных ситуаций** | По факту |
| 9.1 | В техническом подвале обновление обозначений вентилей на трубах отопления, горячего и холодного водоснабжения | Февраль |
| **10.** | **Противопожарные мероприятия** |  |
| 10.1. | Инвентаризация средств пожаротушения (*шкафы, вентили, рукава, стволы*) | Март |
| 10.2 | Испытание насосов | Февраль, Август |
| **10.3** | **Техническое обслуживание системы вентиляции и дымоудаления, системы оповещения при пожаре** | **1 раз в месяц** |
| **11.** | **Обслуживание и уборка подъездов** |  |
| 11.1. | Текущий ремонт подъезда за счет средств целевого сбора-косметический ремонт стен на этажах-ремонт фасада | Май - Сентябрь |
| 11.2. | Обеспечение качественной и регулярной, в соответствии с договором, уборки лестничных клеток и мест общего пользования, в том числе: |  |
| а) подметание всех площадок и лестничных маршей | По графику |
| б) мытье пола первого этажа |
| в) мытье всех площадок и лестничных маршей, протирка дверей |
| г) генеральная уборка (мытье всех площадок и лестниц, подоконников, дверей, батарей, мытье окон с внутренней стороны) |
| **12.** | **Уборка придомовой территории** |  |
| 12.2. | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| 12.3. | Уборка в зимний период: |  |
| – очистка дорожек от свежевыпавшего снега | 1 раз в сутки |
| – подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в сутки |
| 12.4. | Уборка в теплый период: |  |
| – подметание территории | 1 раз в сутки |
| – уборка мусора с газонов | 1 раз в сутки |
| – стрижка газонов | 1 раз в месяц |
| – поливка газонов, зеленых насаждений | 1 раз в неделю |
| – стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев | 1 раз в год |
| **13.** | **Благоустройство территории** |  |
| 13.1. | Окраска бордюров | Апрель |
| 13.2. | Ремонт малых архитектурных форм (*детская площадка, урны, скамейки, ограждения и т.п.*) | Май |
| 13.3. | Инвентаризация зеленых насаждений | Апрель |
| 13.4. | Замена поврежденных кустов | Апрель -май |
| 13.5. | Посадка цветов | Май |
| 13.6. | Ремонт поврежденных участков озеленения | Май |
| 13.7. | Покраска ограждения придомовой территории | Июнь |
| **14.** | **Дополнительные услуги** |  |
| 14.1. | Выполнение заявок от владельцев квартир и нежилых помещений по ремонту и замене внутриквартирного инженерного оборудования  в   пределах границы эксплуатационной ответственности собственника на платной основе в соответствии с  тарифами,  утвержденными правлением ТСЖ | По мере поступления |
| **15.** | **Информирование собственников помещений** |  |
| 15.1. | Обеспечение информирования собственников через информационные доски в каждом подъезде и с помощью сайта ТСЖ "Изумрудный":– об изменениях по тарифам;– о насущных вопросах эксплуатации и управления;– о часах приема и работы руководства и сотрудников ТСЖ;– об аварийных ситуациях;– о проведении различных мероприятий;– о должниках по коммунальным и иным платежам | По мере возникновения |
| **16.** | **Работа с внешними организациями** |  |
| 16.1. | Заключение договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг с предприятиями Водоканал, Энергосбыт, Клининговая компания и на техническое обслуживание инженерных систем дома с предприятиями | Декабрь |
| 16.2. | Организация обслуживания домофонов | Постоянно |
| **17.** | **Бухгалтерский учет и сбор платежей** |  |
| 17.1. | Ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности по управлению домом | Постоянно |
| 17.2. | Формирование квитанций на оплату платежей за обслуживание дома | 28-го числа каждого месяца |
| 17.3. | Контроль внесения собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов до 10 числа месяца, следующего за расчетным | Ежемесячно |
| **18.** | **Капитальный ремонт** |  |
| 18.1. | Формирование квитанций на оплату платежей на капитальный ремонт | 28-го числа каждого месяца |
| 18.2. | Контроль внесения собственниками помещений  платежей на капитальный ремонт до 10 числа месяца, следующего за расчетным | Ежемесячно |
| 18.3. | Предоставление в Государственную жилищную инспекцию сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в срок до 10-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом | Ежеквартально |
| **20.** | **Управленческая документация и делопроизводство** |  |
| 20.1. | Работа с обслуживающими организациями  по обеспечению качества обслуживания, контроль за работой обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций | В течение года |
| 20.2. | Ведение реестра собственников помещений и реестра членов ТСЖ | Постоянно |
| 20.3. | Сдача копии реестра членов ТСЖ в Государственную Жилищную инспекцию | Февраль |
| 20.4. | Хранение технической документации по дому | Постоянно |
| 20.5. | Учет технических паспортов квартир и свидетельств о праве собственности | Постоянно |
| 20.6. | Учет трудовых договоров и должностных инструкций обслуживающего персонала ТСЖ | Постоянно |
| 20.7. | Регистрация сведений с общедомовых приборов учета | Ежемесячно |
| 20.8. | Регистрация сведений со счетчиков учета электроэнергии на площадках | Ежемесячно |
| 20.9. | Учет и хранение списков, заявлений и актов проверок по охраняемой территории | Постоянно |
| 20.10. | Заключение договоров с собственниками квартир и офисов, не членами ТСЖ, об оказании услуг по обслуживанию дома | По факту |
| 20.11. | Исковые заявления в суд к собственникам, имеющим задолженность по платежам за 2 и более месяцев | По факту |
| 20.12. | Регистрация заявок электрику и сантехнику с отметками о выполнении | По мере поступления |
| 20.13. | Учет заявлений собственников помещений | По мере поступления |
| 20.14 | Ведение сайта ТСЖ «Изумрудный», размещение информации на сайте ГИС ЖКХ | Ежемесячно |
| 20.14. | Размещение на сайте отчетов ТСЖ о выполнении плана работы в 2018 г., о финансово-хозяйственной деятельности в 2018 г. и утверждении сметы доходов и расходов на 2019 г. | ФевральДекабрь |
| 20.15. | Доведение решений Общих собраний и заочных голосований до собственников | в течение 10 дней |
| 20.16 | Заключение договоров на сдачу в аренду фасадов | По факту |

Председатель Е.С. Мирошниченко

Члены правления:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Подпись |  | Ф.И.О. |
| Подпись |  | Ф.И.О. |